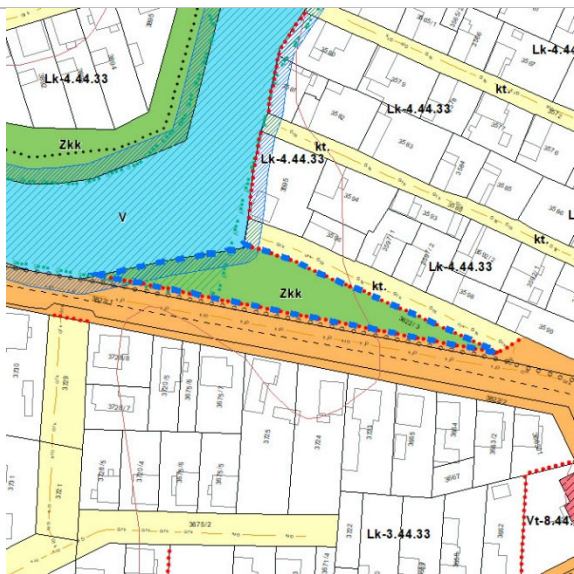


KALOCSA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK  
– TÖBB RÉSZTERÜLETRE SZÓLÓ – MÓDOSÍTÁSA  
TERVEZÉSI FELADATOK



*Módosítások elhelyezkedése*

**M1.**

Kinizsi utcai zöldterületből (Zkk) építési telek, kertvárosias lakóterület (Lke) kijelölése.

Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területhez szükséges zöldterület a 2161/2 hrsz.-ú ingatlanon kerül kijelölésre.

Hrsz.: 3822/3

Vonatkozó tervlap: 31-1

*Hatályos SZT kivágat*

**M2.**

Negyveni út melletti zöldfelületből (Zkk) kb. 3000 m<sup>2</sup> terület átsorolása a mellette lévő általános gazdasági területbe (G). A módosítás keretében a különleges fásított parkoló (Kb-Fp) területének egésze is általános gazdasági terület (G) besorolást kap. A szomszédos lakóterületek védelmére a 2118/77 hrsz.-ú közterület felől 5 méteres beültetési kötelezettség kerül jelölésre.

Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területhez szükséges zöldterület a 2161/2 hrsz.-ú ingatlanon kerül kijelölésre.

Hrsz.: 2118/78, 2118/81

Vonatkozó tervlap: 20-4

*Hatályos SZT kivágat*

**M3**

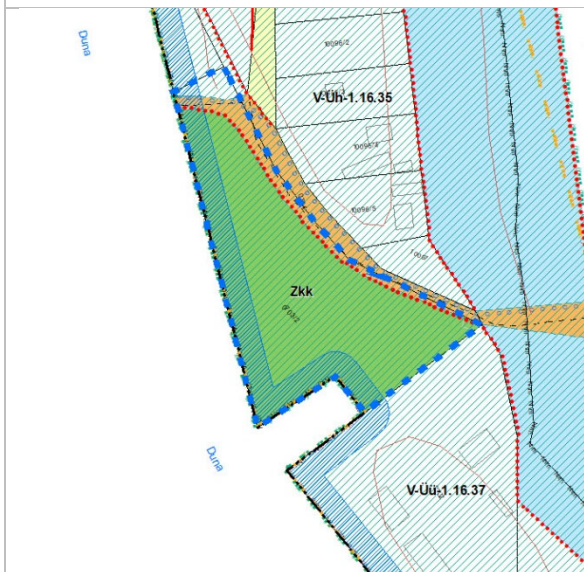
Ciglid Lf-1.26.45 jelű építési övezeti övezeti paraméterének módosítása. Kért paraméterek: max beépíthetőség 30%.

Hrsz.: Vajas-csatorna – általános gazdasági területek, illetve általános gazdasági területek menti közterületek által közrezárt falusias lakóterület egésze

Vonatkozó tervlap: 31-1, 31-2

*Hatályos SZT kivágat*



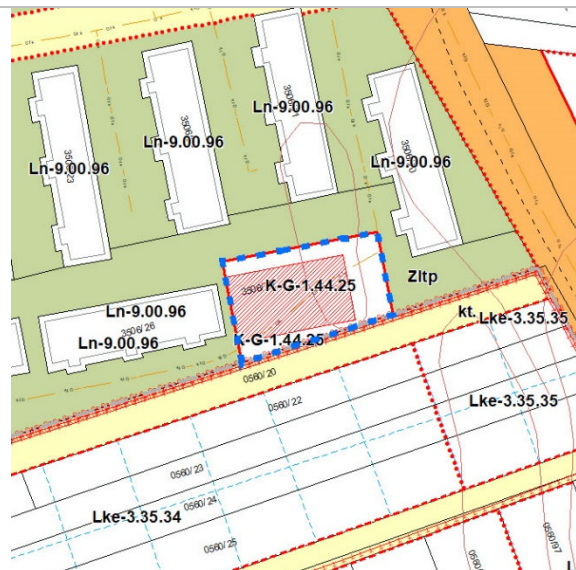
**M4.**

Meszes Kishajó kikötő (komplejáró és kikötő között) számára ki kell jelölni egy területet a hozzá vezető úttal együtt. Szabályozási vonal pótlása. Szabályozási szélesség meglévő útnak való megfeleltetése.

Hrsz.: 0703/2

Vonatkozó tervlap: 57-1, 57-2

*Hatályos SZT kivágat*

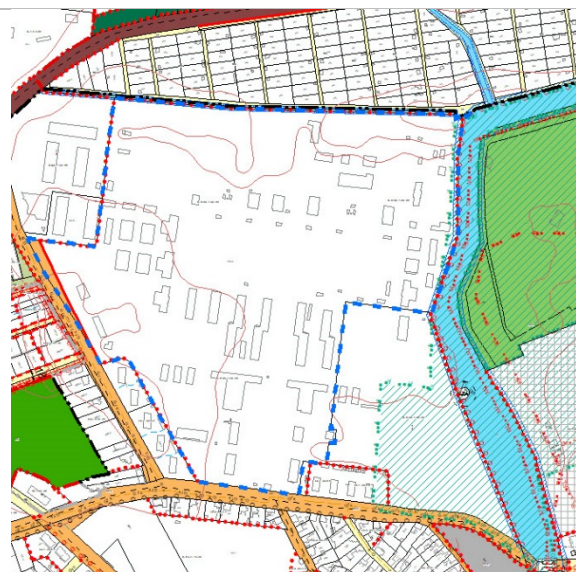
**M5.**

Paksi közben egy meglévő gázvezeték fölött kijelölt garázsterület (K-G) törlése, területének lakótelepi zöldterületbe (Zltp) sorolásával.

Hrsz.: 3506/33

Vonatkozó tervlap: 18-2, 18-4

*Hatályos SZT kivágat*

**M6.**

Paksi köz keleti oldalán kijelölt szabályozás törlése.

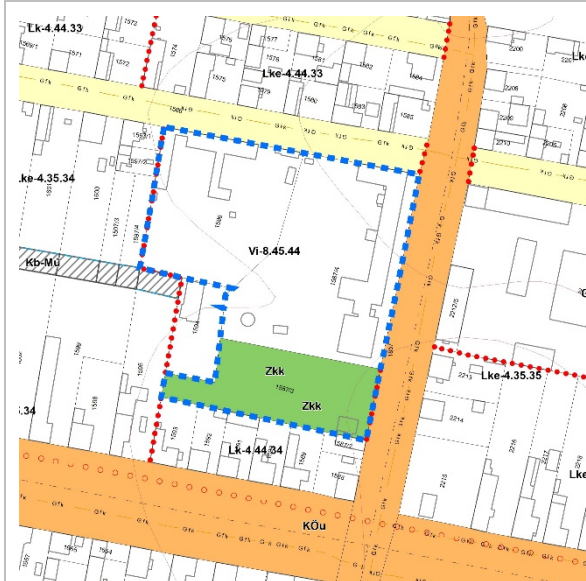
Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területhez szükséges zöldterület a 2161/2 hrsz.-ú ingatlanon kerül kijelölésre.

Hrsz 3506/55

Vonatkozó tervlap: 18-2, 18-4

*Hatályos SZT kivágat*

**M7.**



Bemutakozási	Szociális	Otthon	bővítési
lehetőségének biztosítása.			

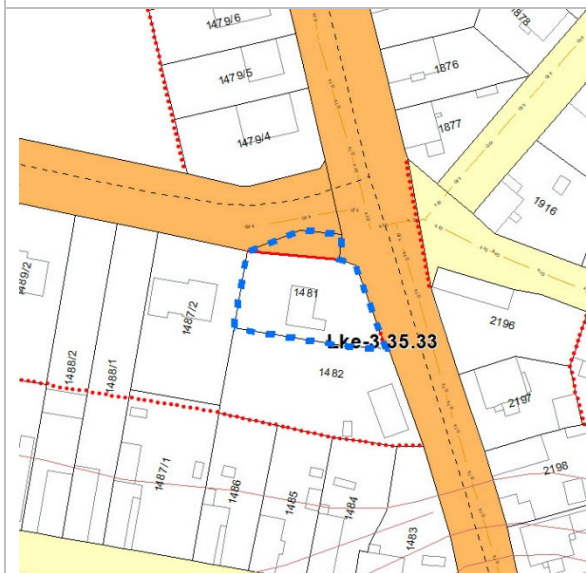
Javaslat: Közkert (Zkk) területének átsorolása intézményterületbe (Vi) telekösszevonás lehetőségének megteremtése érdekében. A szomszédos építési övezettel azonos paraméterek megadása, beépíthetőség 50%-ra növelésével. Elővásárlási jog jelölése a szomszéd ingatlanokra. Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területhez szükséges zöldterület a 2161/2 hrsz.-ú ingatlanon kerül kijelölésre.

Hrsz.: 1587/3, 1587/4, 1596, valamint az elővásárlásra kért ingatlanok

Vonatkozó tervlap: 20-3, 26-1

*Hatályos SZT kivágat*

**M8.**



Hősök útja – Zöldfa utca sarok kiszabályozás  
levétele. (KÖu > Lke)

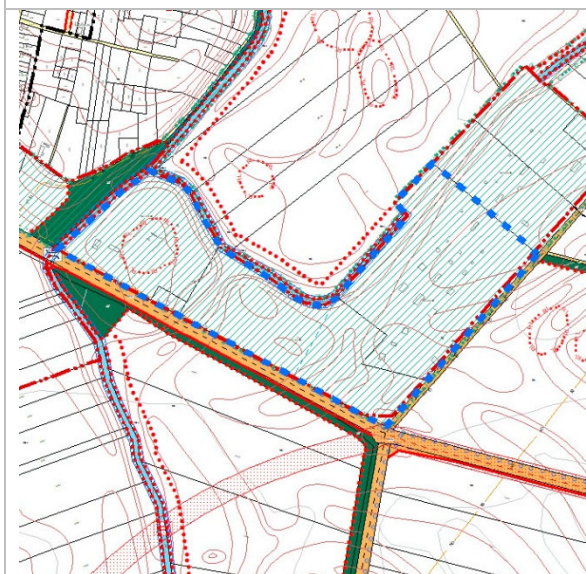
Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területhez szükséges zöldterület a 2161/2 hrsz.-ú ingatlanon kerül kijelölésre.

Hrsz.: 1481

Vonatkozó tervlap: 20-3

*Hatályos SZT kivágat*

**M9.**



Miskei út menti ökológiai folyosó levétele a kijelölt ipari területekről.

Hrsz: 0301/1, 0301/2, 0301/3, 0303/3

Vonatkozó tervlap: 32-2, 32-4, 33-1, 33-3

*Hatályos SZT kivágat*



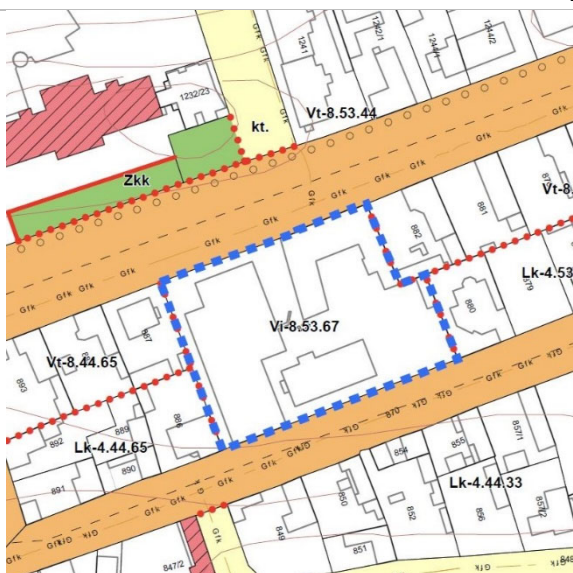
**M10.**

Elkerülő út menti ipari területről ökológiai folyosó levétele.

Hrsz.: 0550/3, 0550/5, 0550/6, 0550/7, 0550/8, 0550/9, 0550/10

Vonatkozó tervlap: 18-1, 18-3

*Hatályos SZT kivágat*

**M11**

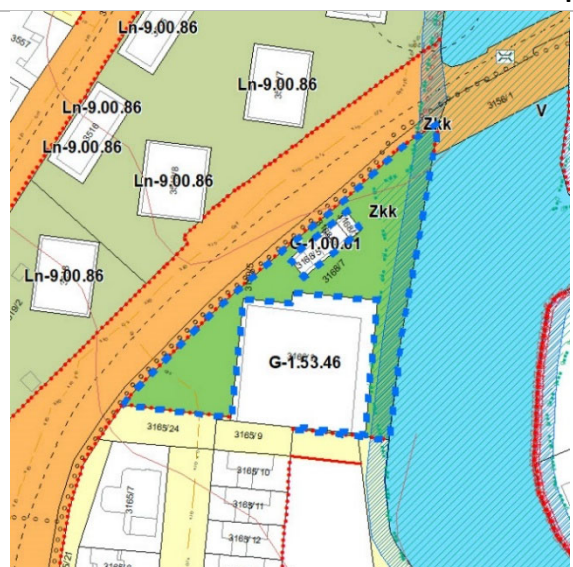
Kalocsai Nebuló EGYMI (Tompá Mihály utca 10-14.) iskola fejlesztésének, bővíthetőségének megteremtése.

Beépíthetőség 70%-ra emelése, épületmagasság 10,5 méterben való megadása.

Hrsz.: 884

Vonatkozó tervlap: 19-4

*Hatályos SZT kivágat*

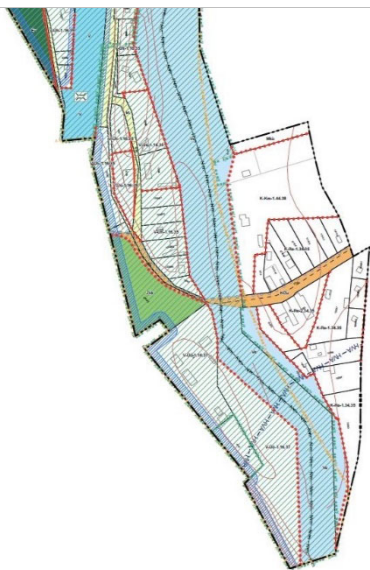
**M12.**

Bányai út Möbel bútorbolt feletti zöldterületből (Zkk) a valóságnak megfelelő közlekedési terület (kt.) kijelölése.

Hrsz.: 3168/7

Vonatkozó tervlap: 25-3, 31-1

*Hatályos SZT kivágat*

**M13.**

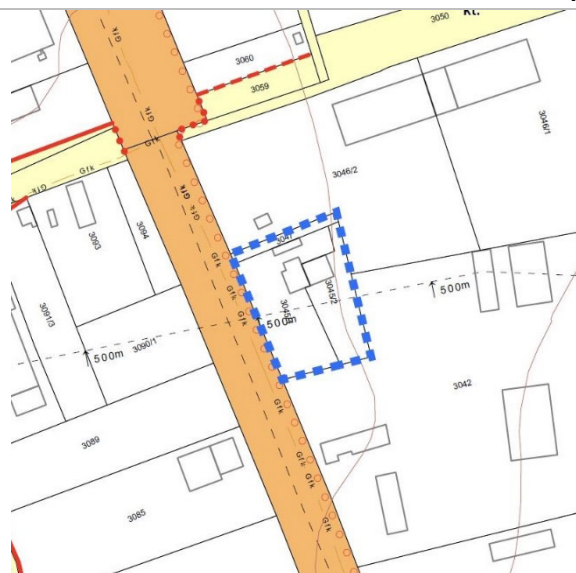
Meszes Dunapart turisztikai terület fejlesztettségének megadása. Hrsz 10093 vizitúra megállóhely telke (10093 hrsz.) és a kikötői terület (0701 hrsz.), valamint a köztük lévő területre vonatkozóan.

A terület üdülőházas vízgazdálkodási területbe (Vüü) sorolt részénél a tervlapon megjelenő paraméterek megtartása, táblázatból való törléssel.

Hrsz.: övezettel érintett ingatlanok

Vonatkozó tervlap: 57-1, 57-2, 57-4

*Hatályos SZT kivágat*

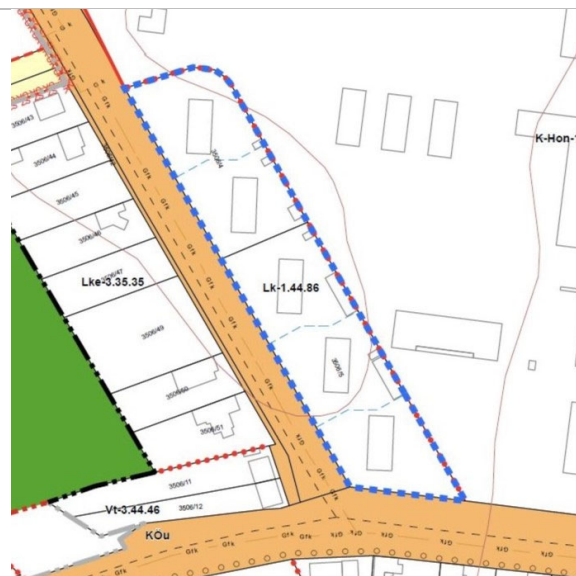
**M14.**

Ciglidi út Kalo MÉH telep melletti telkekre vonatkozóan a minimális telekméret 700 m<sup>2</sup>-re csökkentése, új építési övezet megadásával.

Hrsz.: 3045/1, 3045/2 és 3047

Vonatkozó tervlap: 31-2

*Hatályos SZT kivágat*

**M15.**

Paksi köz – Foktői út sarkánál építési hely jelölése garázselhelyezés számára.

Építési hely jelölése. + Jelmagyarázat kiegészítése.

Hrsz.: 3506/4, 3506/5

Vonatkozó tervlap: 18-4

*Hatályos SZT kivágat*

<b>M16.</b>
Elírás javítása. Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) 10.§ (4) pontjában a 27.§ (4) bekezdésre való hivatkozás helyett a 29.§ (4) bekezdésre való hivatkozás kerül.
<b>M17.</b>
Állattartó és melléképület csak a főépület megépítését követően legyen létesíthető. 24.§ kiegészítése. + Főépület és melléképület fogalmának bevezetése.
<b>M18.</b>
Telekalakításokra vonatkozó előírások átgondolása pontosítása:  Telekösszevonások akkor is elvégezhetőek legyenek, ha az összevonások után sem éri el a telekméret az övezeti előírás szerinti minimumot.  Telekösszevonások, telekhatár rendezések támogatása, ha a tömbre jellemző, rendezettebb telekalakulatok jönnek létre.  Meglévő építési telek akkor is beépíthető, ha nem éri el a minimális telekméretet.  Településképi eljárás keretében történő támogatás esetén az övezeti előírásoktól eltérő telekalakítás is engedélyezhető.  Javaslat: Telekhatárrendezés a tömbben kialakult átlag telekméretet elérő telkek esetén legyen végrehajtható.
<b>M19.</b>
HÉSZ 24.§ (2) bekezdésében „Az egynél több építési övezetbe, övezetbe tartozó telkek esetén, beépítési paraméterek számításánál, beépítési feltételek meghatározásánál az övezeti határvonalat úgy kell tekinteni, mintha az telekhatár lenne.” meghatározást a magasabb szintű jogszabályhoz igazítani.  A Petőfi Sándor – Hősök útja – Dózsa György utca - Széchenyi út által határolt tömbre (az Ln övezet kivételével) azonos építési övezetet és paramétereket kell alkalmazni, mert így tudjuk támogatni a telekalakítások menetét. Egy tömbön belül ne legyenek (lehetőleg) külön övezetek, ahol telekalakítások várhatóak, vagy már történnek.
<b>M20.</b>
Elírás javítása.  A HÉSZ-ben hivatkozás van a 2.2 mellékletre, de az njt.hu oldalon 5.2 mellékletként szerepel. Ez igaz a 2.1 melléklet esetében is, njt.hu oldalon 5.1.
<b>M21.</b>
Átnézni, hogy szükséges-e mindenhol a teljes közmű az általános gazdasági terület (G) építési övezeteiben. Lehesse részleges közmű esetén is építkezni, ha nincs (pl. szennyvíz) hálózat a környéken.  Javaslat: 1.§ (3) bekezdés javítása. Minden gazdasági területre (Gipe, Gipj, Gksz, G) vonatkozzon. Zárt tározó is megengedett legyen.
<b>M22.</b>
Vannak övezetek, ahol az első kódszám 0, de a táblázatban nincs 0 az első kódhoz rendelve.  Javaslat: Kiegészítésre kerül a táblázat.

<b>M23.</b>
Pontosítani a beépítésre nem szánt területek jelölését. Van, ahol az övezeti kód mellett számsor jelzi a paramétereket és a 2.2 mellékletben is vannak előírva paraméterek. Sok esetben ezek nincsenek is szinkronban. Pl. Meszesen V-Üh-1.16.35 és a 2.2 melléklet paraméterek nem azonos eredményt mutatnak. Javaslat: Kódszámsor megtartásra kerül, és a táblázatban szereplő paraméterek kerülnek törlésre.
<b>M24.</b>
A belvárosi, történelmi részekben az előírt minimális telekméret átgondolása. Javasolt a 0 kód használata, mivel a jelenlegi telkek nem érik el a minimális telekméretet.
<b>M25.</b>
Gazdasági terület építési övezeteiben az építési kódokat átnézni. Sok helyen indokolatlan a 0 jelzés, mert nincs mihez kötni. Javaslat: Pl. repülőtéren G-1.53.00 jelű építési övezetben max. 12,5 m építménymagasság (technológia esetén úgyszólván megengedett a magasabb épület) és 3000 m <sup>2</sup> minimális telekméret előírása.
<b>M26.</b>
Mobilházak. Megfontolandó, hogy mobil ház elhelyezhető egy telken közterületről nem látható, vagy településképet nem befolyásoló módon, de nem főépületként, kizárólag melléképületként. Lehetséges helyszínek (pl. kertvárosi részek) Javaslat: Kért kiegészítés beírása. + Mobilház fogalommagyarázatának bevezetése („Szerkezetkészben a helyszínre szállított épület.”)
<b>M27.</b>
HÉSZ 10.§ (2) bekezdés d) pontot pontosítani kellene. Javaslat: „Gazdasági és különleges terület építési övezeteiben – portaépület és kerékpártároló – az előkertben is elhelyezhető.”
<b>M28.</b>
Munkásszállás elhelyezhetőségének rendezése. Javaslat: Gazdasági terület építési övezetében munkásszállás elhelyezhető. + Lakóterület építési övezetében munkásszállás nem létesíthető. + Munkásszállás fogalommagyarázatának bevezetése.
<b>M29.</b>
HÉSZ 10.§ (4) bekezdésének módosítása. Javaslat: „A hátsókert – a kertvárosias lakóterület 27. § (4) bekezdésben szereplő előírása kivételével –: a) 25 m telekmélységig, zárt sorú beépítés esetén 40 m telekmélységig 0 méternek, b) minden más esetben: ba) a hátsókertre néző tényleges épületmagasság értékének, bb) vagy, ha ba) alpontban szereplő érték kisebb, mint 6,0 méter, akkor 6,0 méternek kell tekinteni.”
<b>M30.</b>
HÉSZ 9.§ (6) bekezdésének kiegészítése. Javaslat: „A telkek járművel történő közterületi megközelítésére utcafronti telekhatáronként legfeljebb 2 db 3 méteres, vagy 1 db 6 méteres kapu alakítható ki. Több utcára néző telek esetében, utcánként további 3 m.”



### M31.

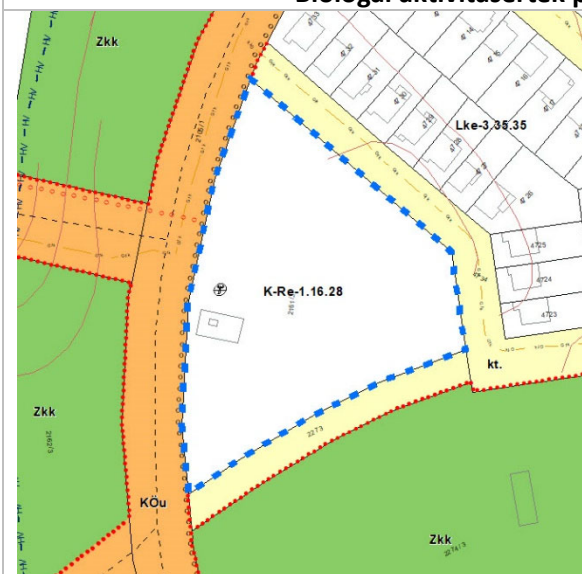
HÉSZ 2.§ 2. pont fogalommagyarázatának felülvizsgálata.

Javaslat: A történelmi belvárosi területen, amennyiben az építési telken kialakult állapot eltér az építési övezetre meghatározott beépítési előírásoktól, a meglévő épület bővítése, vagy átalakítása során a beépítési feltételeket az utcaképhez való illeszkedés és igazodás elve alapján egyedileg, települési tervtanács szakmai javaslata alapján kell meghatározni oly módon, hogy az kedvezőtlenebb övezeti adottságot ne eredményezzen a kialakult állapothoz képest.

### M32.

HÉSZ 54.§ (3) bekezdésének módosítása oly módon, hogy az tanya kialakítását, fejlesztését lehetővé tegye.

#### Biológiai aktivitásérték pótlásához szükséges terület



Az M1, M2, M6, M7 és M8 módosításokhoz kapcsolódóan az újonnan kijelölt beépítésre szánt területekhez szükséges zöldterület a 2161/2 hrsz.-ú ingatlanon kerül kijelölésre.

*Hatályos SZT kivágat*